

**Norderstedt**

**3 Etagen, 2 Sonnenterrassen und 1 Immobilie.**

**Objektnummer: 25157018.1**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 177 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25157018.1	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Wohnung	Apartment
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2019		
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2029	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Ein erster Eindruck

### STILVOLLES WOHNEN IN NORDERSTEDT

Modernes Wohnen in attraktiver Lage – direkt an der Hamburger Stadtgrenze

Diese gepflegte, nahezu neuwertige Immobilie vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage nahe Hamburg. Auf einem ca. 177 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie mit rund 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche vier gut geschnittene Zimmer, zwei voll ausgestattete Badezimmer, ein Gäste-WC, einen Kaminofen sowie zwei sonnige Terrassen. Durchdachte Details und eine zeitgemäße technische Ausstattung sorgen für einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

Das Haus eignet sich ideal für Paare, die Wert auf ein stilvolles Zuhause mit Platz legen, ebenso wie für eine kleine Familie, die modernes Wohnen in ruhiger, aber dennoch stadtnaher Lage sucht.

### ARCHITEKTUR & WOHNAMBIENTE

Die moderne Gestaltung des Hauses wird durch große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien unterstrichen. Elektrische Außenjalousien, ein eleganter Parkettboden aus Eiche und ein harmonisches Farbkonzept verleihen den Räumen eine zeitlose und zugleich warme Atmosphäre.

Das offene Raumkonzept schafft fließende Übergänge zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich und sorgt so für ein großzügiges Wohngefühl. Besonders attraktiv sind die beiden nach Westen ausgerichteten Terrassen, die viele Sonnenstunden am Nachmittag und Abend versprechen. Eine Terrasse befindet sich im Erdgeschoss, die andere im Obergeschoss und bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien.

## WOHNEN IM ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss mit seiner großzügigen Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die offene Gestaltung lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten, darunter ein Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube, ausgestattet und bietet neben einer eleganten Optik auch ausreichend Stauraum.

Direkt angrenzend befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit maßgefertigten Einbauschränken und Regalsystemen. Hier finden Waschmaschine, Vorräte und Haushaltsutensilien ihren idealen Platz und sorgen für Ordnung im Alltag.

Der Eingangsbereich verfügt über einen funktionalen Garderobenbereich und ein Gäste-WC, das bequem vom Flur aus erreichbar ist. An kühleren Tagen schafft ein Kaminofen eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich besonders gemütlich.

Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die erste Westterrasse, die einen Blick ins Grüne bietet – ein idealer Ort für entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden im Freien.

Das Raumkonzept ermöglicht zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten. Wer sich einen zusätzlichen Rückzugsbereich wünscht, kann im Obergeschoss beispielsweise ein separates Wohnzimmer, ein Homeoffice oder eine gemütliche Lounge einrichten.

## SCHLAF- UND PRIVATBEREICHE

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer. Es ist mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch moderne Fliesen, hochwertige Armaturen und eine stilvolle Gestaltung.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich beispielsweise als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitsbereich oder Studio eignet. Auf dieser Ebene steht zudem ein zusätzliches Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Von hier aus gelangen Sie zudem auf die zweite Sonnenterrasse, die einen besonders schönen Rückzugsort im Freien bietet.

#### AUSSTATTUNG & ENERGIEKONZEPT

Neben der gelungenen Architektur überzeugt das Haus auch durch eine moderne technische Ausstattung und ein nachhaltiges Energiekonzept. Direkt vor dem Hauseingang befindet sich ein separates Gerätehaus mit etwa 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal für Fahrräder, Gartenutensilien oder Freizeitgeräte.

Zwei Pkw-Stellplätze auf der gemeinschaftlichen Parkplatzfläche befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Haus und ermöglichen kurze Wege.

Die Immobilie ist technisch auf einem hervorragenden Stand: Dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für eine sehr gute Wärmedämmung, während elektrische Außenrollläden zusätzlichen Komfort bieten. Eine Fußbodenheizung verteilt angenehme Wärme gleichmäßig über alle Etagen.

Die Energieversorgung erfolgt über eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe, die durch eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage unterstützt wird. Dank der hochwertigen Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem erfüllt das Gebäude den KfW-55-Standard und erreicht die Energieeffizienzklasse A+.

Damit präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als energieeffiziente und zukunftsorientierte Immobilie mit hohem Wohnkomfort.

#### FAZIT

Dieses moderne Reihenhaus in Norderstedt verbindet eine klare Architektur, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Helle Räume, moderne Ausstattung und die ruhige Lage nahe der Hamburger Stadtgrenze schaffen ein attraktives Umfeld für anspruchsvolles Wohnen.

Ob Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Bedarf an flexiblen Wohn- und Arbeitsbereichen – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch Komfort, Energieeffizienz und ein stimmiges Gesamtbild.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Überzeugen Sie sich vor Ort selbst von den zahlreichen Vorzügen und dem angenehmen Wohngefühl dieses Hauses.

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Ausstattung und Details

- Neuwertiges Immobilie auf ca. 177 m<sup>2</sup> Grundstück mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohngebiet nach WEG geteilt
- Vier stilvolle Zimmer, flexibel nutzbar
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Ruhige Lage direkt an der Grenze zu Hamburg
- Zwei West-Terrassen (Erdgeschoss & Dachgeschoss)
- Gartenbereich mit direktem Zugang von der Terrasse
- Dachterrasse als zusätzlicher Rückzugsbereich
- Zwei Außenstellplätze
- Separates Gerätehaus ca. 5 m<sup>2</sup>
- Großzügige, offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube
- Offener Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Kamin mit Feuerholzvorrat
- Hauswirtschaftsraum mit maßgefertigten Einbauschränken und Regalen
- Garderobenbereich im Flur
- 1.Obergeschoss mit zwei hellen Schlafzimmern
- Großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, hochwertige Fliesen und moderne Armaturen
- Dachgeschoss mit offenen, flexiblen Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Studio)
- Zweites Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Hochwertiger Parkettboden aus Eiche
- Harmonisch aufeinander abgestimmte Farbgestaltung
- Große Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Dreifach verglaste Kunststofffenster für optimale Wärmedämmung
- Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern

- Raumweise regelbare Fußbodenheizung
- Moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage der Eigentümergemeinschaft
- KfW-55-Standard / Energieeffizienzklasse A+
- Klingelanlage mit integrierter Kamera
- Flexible Raumgestaltung für unterschiedliche Lebensentwürfe
- Durchdachtes Raumkonzept mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Wohnen

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Alles zum Standort

WILLKOMMEN IN NORDERSTEDT – STADTNAH, GRÜN UND LEBENSWERT

Modern. Ruhig. Exklusiv angebunden.

Dieses moderne Reihenhaus in Norderstedt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen – unmittelbar an der Grenze zur Hamburger Metropolregion.

Eingebettet in ein gepflegtes, modernes Wohnumfeld mit klarer Architektursprache und naturnaher Umgebung, vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: urbanes Flair und entspannte Wohnqualität.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre. Reine Anwohnerstraßen, gepflegte Vorgärten und stilvolle Neubauten prägen das Straßenbild. Die direkte Nachbarschaft besteht überwiegend aus hochwertigen Reihen- und Doppelhäusern, bewohnt von Familien, Berufspendlern und Paaren mit Sinn für modernes Wohnen. Trotz der ruhigen Lage ist das städtische Leben nur wenige Minuten entfernt, die perfekte Balance zwischen Rückzug und Anbindung.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Stationen Norderstedt-Mitte und Garstedt (U1) bieten. Von hier aus erreichen Sie die Hamburger Innenstadt bequem in rund 30 Minuten. Mit dem Auto sind sowohl die A7 (Anschlussstelle Quickborn) als auch die B432 Richtung Hamburg und Schleswig-Holstein in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar. Auch Kitas, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Distanz – ebenso

wie Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitangebote. Das beliebte Herold-Center Norderstedt mit über 130 Geschäften ist nur etwa fünf Autominuten entfernt.

Für Natur- und Erholungssuchende bietet die Lage ein hohes Maß an Lebensqualität: Der nahegelegene Stadtpark Norderstedt mit See, Kletterwald, Laufstrecken und Wassersportmöglichkeiten zählt zu den schönsten Naherholungsgebieten der Region. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünzüge und Feldwege zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Auch hier profitiert man von der direkten Nähe zur Hansestadt Hamburg.

Norderstedt selbst ist eine dynamische, aufstrebende Stadt im Norden Hamburgs – Teil der Metropolregion Hamburg – und vereint urbanen Komfort mit norddeutscher Gelassenheit. Dank ihrer hervorragenden Infrastruktur, der wirtschaftlichen Stärke und der Nähe zum Hamburger Flughafen gehört Norderstedt zu den beliebtesten Wohnorten des Hamburger Umlands.

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25157018.1 - 22848 Norderstedt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

---

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)